



# Atrium Ljungberg 2009

Bokslutskommuniké  
1 januari – 31 december

"Vi skapar levande  
mötesplatser för människor,  
handel och affärer"

# Atrium Ljungberg AB (publ)

Bokslutskommuniké 2009

- Nettoomsättningen uppgick till **1 980 mkr** (1 855)
- Driftöverskottet från fastighetsförvaltningen uppgick till **1 052,0 mkr** (934,9)
- Resultat före värdeförändringar uppgick till **667,4 mkr** (537,2)
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till **-523,0 mkr** (-1 202,1)
- Resultat efter skatt uppgick till **186,9 mkr** (-402,4), vilket motsvarar **1,44 kr/aktie** (-3,09)
- Investeringar i egna fastigheter uppgick till **1 087 mkr** (1 223)
- Belåningsgraden uppgick till **45,6 procent** (43,8)
- Styrelsen föreslår en utdelning med **2,25 kr/aktie** (2,00)

## Väsentliga händelser under året

Verksamheten i Atrium Ljungberg har under 2009, trots lågkonjunktur, präglats av hög utvecklings- och investeringstakt i pågående projekt där drygt 1 087 mkr (1 223) har investerats under året. Framförallt är det utvecklingen av Sickla, Farsta Centrum, Mobilia i Malmö, Port73 Handen i Haninge, Gränby Centrum i Uppsala, Kvarteret Igor (f d Arosian) i Västerås samt Mittpunkten i Östersund som pågått under året.

I början av året invigdes utbyggnaden av Sickla Galleria i Sickla Köp kvarter. Den nytillkomna handelsytan är 9 000 m<sup>2</sup> och nyskapade parkeringsplatser cirka 300. Under året har cirka 25 butiker, främst inom modebranschen öppnat i Sickla Galleria. I januari 2009 startade M7 Kunskapsgallerian i Sickla sin verksamhet och en officiell invigning skedde i april. Läroplatsen om 10 000 m<sup>2</sup> är fullt uthyrd och innehåller en mix av gymnasium, högskola, forskning, företag och organisationer. Under oktober månad invigde dessutom Svenssons i Lammhult sin butik i Sickla.

Utvecklingen av Farsta Centrum har under året fortsatt enligt plan. Under oktober och november invigdes första etappen av om- och tillbyggnaden, som omfattar totalt 17 000 m<sup>2</sup>. Vid invigningen öppnade ett tiotal butiker varav flera nyetableringar.

I Gränby Centrum i Uppsala invigdes i november 2008 en helt ny galleriadel om cirka 10 000 m<sup>2</sup> där ett tiotal butiker nyöppnade. Under 2009 har ytterligare två etappöppningar skett och under 2008-2009 har sammanlagt cirka 25 butiker fått nya lokaler varav de flesta är nyetableringar.

I Mobilia i Malmö fortskrider både detaljplanläggningen och utbyggnaden enligt plan. Under året har 40 nya lägenheter i fastigheten Bohus 7, i direkt anslutning till köpcentrumet, färdigställt för inflyttning. De kommersiella lokalerna i Bohus 7 om totalt drygt 6 000 m<sup>2</sup> är i huvudsak uthyrd. Invigning sker i februari 2010 då sex butiker inom bland annat hemelektronik öppnar i de nya lokalerna.

I september nyinvigdes citygallerian Mittpunkten i Östersund. Arbetet med att bygga om och omprofilera gallerian är därmed klart och all butiksytan är uthyrd. Arbetet har omfattat cirka 13 000 m<sup>2</sup> i sex våningsplan inklusive 200 parkeringsplatser. Totalt har ett tjugotal nya butiker flyttat in i Mittpunkten.

Under året har även byggnadsarbetet för en ny handelsplats i Handen i Haninge kommun tagit fart.

Handelsplatsen, med det nya namnet Port73 Handen, ska utvecklas till ett långsiktigt starkt regionalt centrum med fokus på rationell och smidig handel. I en första etapp färdigställer Atrium Ljungberg cirka 13 000 m<sup>2</sup> med en planerad öppning i oktober 2010. Cirka 80 procent av ytan är uthyrd.

I Rotebro har Coop under en längre tid varit en tongivande hyresgäst. Under året blev det klart att Coop minskar sina ytor och satsar på en ny enhet med en tydlig inriktning mot färskvaror. Den nya Coop-enheten kommer att stå klar i mars 2010. Nytt avtal har tecknats med Axfood för etablering av Willys i Rotebro. Inflyttning sker i mars 2010. I och med detta skapas en stark destination för dagligvaror med Coop och Willys som bas kompletterat med Apoteket och Systembolaget.

I Kvarteret Igor i Västerås (f d Arosian) pågår ett stort omvandlingsprojekt. Den ombyggda gallerian ska bli en modern modedestination innehållande även media, mat och dryck. Gallerian kommer att vara cirka 14 000 m<sup>2</sup> och innehålla ett fyrtiotal butiker när den står klar i september 2010. Systembolaget, Coop och Clas Ohlson öppnade redan till julhandeln 2009. Cirka 90 procent av ytan är uthyrd.

Under året har även arbetet med att uppföra en ny kontorsbyggnad i Sickla på 13 800 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta tagit fart. Största hyresgästen blir Atlas Copco som hyr 10 800 m<sup>2</sup>, för sitt nya huvudkontor. Hyresavtalet löper på elva år. På övriga ytor planeras bland annat för ett nytt huvudkontor för Atrium Ljungberg AB. Inflyttningen beräknas till början av 2011.

På kontorssidan har efterfrågan varierat under året. Ett antal kontrakt med stora nyuthyrningar har tecknats främst i Norra Station, Södermalm och Sickla. Dessutom har ett flertal stora hyresavtal omförhandlats och förlängts. Tieto som sedan 1992 varit hyresgäst i Ärvinge i Kista beslutade sig under året att samlokalisera delar av sin verksamhet till Värtahamnen. En överenskommelse har träffats som innebär att Tieto lämnar de 11 000 m<sup>2</sup> per den 31 augusti 2010.

### Fastighetstransaktioner

Under 2009 sålde Atrium Ljungberg sju handelsfastigheter; Termiten 1 (Storknallen i Borås), Sunaman 5 (Linnégallerian i Växjö), Åldermannen 25 (Kvasten i Kalmar), Vestalen 10 (Cityhuset i Eskilstuna), Plåtslagaren 7 (Gallerian i Motala), Jupiter 15 (Telgehuset i Södertälje) och Tegelbruket 1 (Botkyrka Handel). Köpeskillingen uppgick till 1 030 mkr och resultat efter skatt uppgick till 66 mkr. Tillträde skedde 1 september. Affären är ett led i den långsiktiga strategin att renodla fastighetsbeståndet och koncentrera ägande och förvaltning. Affären skapar utrymme för ytterligare investeringar på prioriterade delmarknader.

Under året har även tomträtterna Charkuteristen 1 och 7 som ligger i Slakthusområdet vid Globen sålts. Köpeskillingen uppgick till 18 mkr. Köparen tillträdde den 22 december.

Inga förvärv har genomförts under året.

### Omsättning och resultat

Koncernens omsättning uppgick till 1 980 mkr (1 855). Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 667,4 mkr (537,2). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -523,0 mkr (-1 202,1) och resultat från fastighetsförsäljningar till 0,1 mkr (-21,6). Nedskrivning av goodwill uppgick till -51,7 mkr (-26,2) hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter skatt uppgick till 186,9 mkr (-402,4), vilket motsvarar 1,44 kr/aktie (-3,09).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 324,9 mkr (519,5). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 1 281,4 mkr (15,2). Förändringen består i huvudsak av utdelning från dotterbolag.

### Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 1 656 mkr (1 500) och rörelseresultatet uppgick till 1 002,8 mkr (887,2). Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgick till 93 procent (94) inklusive projektfastigheter.

### Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 324 mkr (355). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var -3,3 mkr (-2,9). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt. Dotterbolaget TL Byggs omsättning var 349 mkr (359) varav 50 mkr (67) utgjorde arbeten åt koncernbolag. TL Byggs resultat efter skatt uppgick till 24,5 mkr (23,2).



## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 232,6 mkr (178,4). De räntebärande skulderna uppgick till 8 492 mkr (8 351) och medelräntan var 3,8 procent (4,7). Medellöptiden för räntebindningen var 2,1 år (2,7). Eget kapital uppgick på balansdagen till 8 416 mkr (8 496) vilket motsvarar 65 kr/aktie (65). Soliditeten uppgick till 42,4 procent (42,2). Belåningsgraden uppgick till 45,6 procent (43,8).

## Fastighetsvärden

Finanskrisen som bröt ut 2008 har även präglat 2009. Krisen i världen innebar både kreditorer och försämrade konjunktutsikter. Detta har bidragit till sjunkande fastighetspriser. Stor prisosäkerhet rådde under första halvåret pga att så få transaktioner genomfördes.

Under andra halvåret ökade antalet transaktioner något, främst för mindre objekt eller mindre portföljer. Avkastningskraven ökade under första halvåret men har stabiliserats under andra halvåret.

Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2009-12-31 uppgår till 18 617 mkr (19 059). Byggrätter och mark ingår med 304 mkr (371). Investeringar i fastigheter uppgår under 2009 till 1 087 mkr. Inget nyförvärv gjordes under året. Fastigheter till ett värde av 1 048 mkr har sålts under året.

Atrium Ljungbergs värdering av fastighetsbeståndet har vid årsskiftet baserats på interna kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga utifrån fastighetens användning och skick vid värderingstillfället. Som ett led i att säkerställa att värderingen är rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat en normportfölj motsvarande 39 procent av det totala värdet. Värderingen har utförts av Forum Fastighetsekonomi och CBRE. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetsäkrats av Forum Fastighetsekonomi liksom den modell som använts vid värderingen. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt

### Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

| Lokaltyp | Intervall | Snitt |
|----------|-----------|-------|
| Kontor   | 5,4-7,5   | 6,1   |
| Butiker  | 5,0-7,8   | 5,9   |
| Bostäder | 4,6-5,3   | 4,8   |
| Övrigt   | 6,5-8,0   | 6,9   |
| Totalt   | 4,6-8,0   | 5,9   |

### Direktavkastningskrav per segment, %

| Segment             | Intervall | Snitt |
|---------------------|-----------|-------|
| Stockholm innerstad | 5,0-7,4   | 5,6   |
| Övriga Stockholm    | 4,6-8,0   | 6,0   |
| Uppsala, Mälardalen | 5,8-6,1   | 5,9   |
| Övriga Sverige      | 6,1-7,5   | 6,3   |
| Projektfastigheter  | 5,3-7,3   | 6,2   |
| Totalt              | 4,6-8,0   | 5,9   |

### Fastighetsbestånd 2009-12-31

| Fastighetsbestånd<br>uppdelat per segment | Antal<br>fastigheter | Uthyrbar<br>area,<br>tkvm | Verkligt<br>värde,<br>mkr | Verkligt<br>värde,<br>kr/kvm | Hyres-<br>värde,<br>mkr | Hyres-<br>värde,<br>kr/kvm | Ekonomisk<br>uthyrnings-<br>grad, % |
|-------------------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Stockholms innerstad                      | 11                   | 134                       | 4 673                     | 34 852                       | 365                     | 2 723                      | 96                                  |
| Övriga Stockholm                          | 23                   | 427                       | 8 083                     | 18 929                       | 813                     | 1 904                      | 94                                  |
| Uppsala, Mälardalen                       | 2                    | 50                        | 1 739                     | 34 851                       | 148                     | 2 966                      | 99                                  |
| Övriga Sverige                            | 2                    | 46                        | 990                       | 21 589                       | 94                      | 2 050                      | 89                                  |
| <b>Summa</b>                              | <b>38</b>            | <b>657</b>                | <b>15 484</b>             | <b>23 574</b>                | <b>1 420</b>            | <b>2 162</b>               | <b>95</b>                           |
| Projektfastigheter                        | 9                    | 151                       | 3 133                     | 20 745                       | 245                     | 1 623                      | 84                                  |
| <b>Summa</b>                              | <b>47</b>            | <b>808</b>                | <b>18 617</b>             | <b>23 045</b>                | <b>1 665</b>            | <b>2 061</b>               | <b>93</b>                           |
| Sålda fastigheter                         |                      |                           |                           |                              |                         |                            |                                     |
| <b>Totalt koncernen</b>                   |                      |                           |                           |                              |                         |                            |                                     |

### Januari–december 2009<sup>1)</sup>

| Hyres-<br>intäkter,<br>mkr | Fastighets-<br>kostnader,<br>mkr | Drift-<br>överskott,<br>mkr |            |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------|
| 362                        | -98                              | 265                         | 5,7        |
| 803                        | -286                             | 517                         | 6,4        |
| 143                        | -47                              | 97                          | 5,5        |
| 94                         | -35                              | 60                          | 6,1        |
| <b>1 403</b>               | <b>-465</b>                      | <b>938</b>                  | <b>6,1</b> |
| 169                        | -104                             | 64                          | 2,0        |
| <b>1 572</b>               | <b>-569</b>                      | <b>1 002</b>                | <b>5,4</b> |
| 84                         | -34                              | 50                          |            |
| <b>1 656</b>               | <b>-604</b>                      | <b>1 052</b>                |            |

### Avkastning<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Avser verkligt utfall under året.

marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -523 mkr (-1 202), motsvarande en värdenedgång med -3 procent. Av värdenedgången är cirka -390 mkr hänförlig till ökningen av avkastningskravet med 0,1 procentenheter och cirka -210 mkr avser sänkning av hyror pga sänkt konsumentprisindex 2009. Mot dessa nedskrivningar och värdeförändringar ställs positiva värdeförändringar genom färdigställda utvecklingsprojekt, nyuthyrningar och hyresökningar.

### **Händelser efter balansdagen**

Från och med den första januari 2010 har ledningsgruppens sammansättning förändrats. Bolagsledningen utgörs av Anders Nylander, bolagets VD, Micael Averborg och Kristina Johnson, ansvariga för fastighetsförvaltningen, Carola Lavén, ansvarig för affärsutveckling, Magnus Alteskog ansvarig för projektutveckling, Ingall Berglund, ansvarig för finansiering och IR-frågor och Annica Ånäs, ekonomichef.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregioner. Bedömningen är att dessa marknader drabbas mindre under en lågkonjunktur.

Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. En relativt hög andel av bolagets räntebärande lån har bundits till längre löptider och räntebindning. Sammantaget medför detta en låg risk och förutsägbar finansiell kostnad för Atrium Ljungberg framöver. På investeringssidan gäller bolagets försiktighetsprincip som innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

### **Utsikter för 2010**

Den svenska ekonomin 2009 har präglats av finanskris och lågkonjunktur. Under de senaste månaderna har dock finansieringsmöjligheten ökat på marknaden och en återhämtning i ekonomin märks framförallt i Stockholmsregionen och Mälardalen. Mycket tyder på att återhämtningen i den svenska ekonomin kommer att förstärkas under 2010. Samtidigt får vi räkna med att räntenivåerna kommer att öka under året.

Bolaget är väl positionerat för olika framtidsscenarios med innehav av fastigheter och utvecklingsprojekt på starka delmarknader. Årets strategiska försäljningar ger lägre hyresintäkter 2010 men skapar också möjligheter till expansion och förvärv på starka delmarknader. Vår projektportfölj är välfylld med många möjligheter. Vi kommer att investera över 1 mdkr i egna fastigheter under 2010. Projektfastigheterna har hög uthyrningsgrad och ger ökade hyresintäkter mot slutet av året och kommande år.

Resultatprognos före värdeförändringar lämnas i halvårsrapporten.

### **Utdelning**

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,25 kr per aktie (2,00).

### **Årsstämma**

Årsstämma äger rum torsdagen den 8 april 2010 kl 17.00 i M7 Kunskapsgallerian i Sickla Köpkvarter, Marcusplatsen 7. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna och kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor och webbplats senast två veckor före stämman.

Stockholm den 23 februari

Styrelsen

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i mkr                                                  | 2009<br>1/1–31/12 | 2008<br>1/1–31/12 | 2009<br>1/10–31/12 | 2008<br>1/10–31/12 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Hysesintäkter                                                 | 1 655,7           | 1 499,6           | 404,8              | 398,3              |
| Projekt- och entreprenadomsättning                            | 323,9             | 355,1             | 78,6               | 106,8              |
| <b>Nettoomsättning</b>                                        | <b>1 979,6</b>    | <b>1 854,7</b>    | <b>483,4</b>       | <b>505,1</b>       |
| Kostnader fastighetsförvaltningen                             |                   |                   |                    |                    |
| Taxebundna kostnader                                          | -197,7            | -176,1            | -49,9              | -47,1              |
| Övriga driftkostnader                                         | -124,4            | -121,1            | -27,4              | -35,6              |
| Förvaltningskostnader                                         | -113,4            | -111,6            | -27,0              | -28,9              |
| Reparationer                                                  | -43,3             | -39,1             | -13,1              | -14,4              |
| Fastighetsskatt                                               | -88,5             | -84,2             | -21,1              | -21,1              |
| Tomträttsavgälder                                             | -28,2             | -25,4             | -6,9               | -5,6               |
| Ej avdragsgill mervärdesskatt                                 | -8,2              | -7,1              | -2,6               | -2,0               |
|                                                               | -603,7            | -564,6            | -148,0             | -154,8             |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader               | -316,5            | -343,8            | -72,5              | -105,3             |
| <b>Bruttoresultat</b>                                         | <b>1 059,4</b>    | <b>946,3</b>      | <b>262,9</b>       | <b>245,0</b>       |
| – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott) | 1 052,0           | 934,9             | 256,8              | 243,5              |
| – varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet     | 7,4               | 11,3              | 6,1                | 1,5                |
| Central administration fastighetsförvaltning                  | -49,2             | -47,7             | -16,5              | -13,9              |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet     | -10,7             | -14,2             | -2,4               | -4,6               |
|                                                               | -59,9             | -61,9             | -18,9              | -18,5              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        | <b>999,5</b>      | <b>884,3</b>      | <b>244,0</b>       | <b>226,5</b>       |
| – varav rörelseresultat fastighetsförvaltning                 | 1 002,8           | 887,2             | 240,3              | 229,6              |
| – varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet    | -3,3              | -2,9              | 3,7                | -3,1               |
| Finansiella intäkter                                          | 6,6               | 21,2              | 3,3                | 7,2                |
| Finansiella kostnader                                         | -338,7            | -368,3            | -80,0              | -106,4             |
|                                                               | -332,1            | -347,1            | 76,7               | -99,2              |
| <b>Resultat före värddeförändringar</b>                       | <b>667,4</b>      | <b>537,2</b>      | <b>167,3</b>       | <b>127,3</b>       |
| <b>Värdeförändringar</b>                                      |                   |                   |                    |                    |
| Fastigheter, orealiserad                                      | -523,0            | -1 202,1          | -191,7             | -511,2             |
| Fastigheter, realiserad <sup>1)</sup>                         | 0,1               | -21,6             | 0,6                | -16,9              |
| Nedskrivning goodwill <sup>2)</sup>                           | -51,7             | -26,2             | -1,9               | -26,2              |
|                                                               | -574,6            | -1 249,9          | -193,0             | -554,3             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    | <b>92,8</b>       | <b>-712,7</b>     | <b>-25,7</b>       | <b>-427,0</b>      |
| Aktuell skatt                                                 | -77,4             | -72,9             | -2,8               | -5,4               |
| Uppskjuten skatt <sup>1, 2)</sup>                             | 171,5             | 383,2             | 26,8               | 199,1              |
|                                                               | 94,1              | 310,3             | 24,0               | 193,7              |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                   | <b>186,9</b>      | <b>-402,4</b>     | <b>-1,7</b>        | <b>-233,3</b>      |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                   |                   |                   |                    |                    |
| Kassaflödessäkringar                                          | -9,3              | -131,9            | -7,7               | -119,7             |
| Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader | 2,5               | 34,7              | 2,1                | 31,2               |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>                             | <b>-6,8</b>       | <b>-97,2</b>      | <b>-5,6</b>        | <b>-88,5</b>       |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                       | <b>180,1</b>      | <b>-499,6</b>     | <b>-7,3</b>        | <b>-321,8</b>      |
| Resultat per aktie, kr                                        | 1,44              | -3,09             | -0,01              | -1,79              |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr                       | 1,44              | -3,09             | -0,01              | -1,79              |

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 10.

## Segmentrapportering

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på de olika verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad och projektfastigheter. Belopp anges i mkr.

| 2009                                                               | Stockholms<br>innerstad | Övriga<br>Stockholm | Uppsala<br>Mälardalen | Övriga<br>Sverige | Projekt-<br>fastigheter | Sålda<br>fastigheter | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamhet | Ej<br>fördelade<br>poster | Koncernen       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                                      | 362,4                   | 802,9               | 143,4                 | 94,4              | 168,6                   | 84,0                 |                                            |                           | 1 655,7         |
| Projekt- och entreprenadomsättning                                 |                         |                     |                       |                   |                         |                      | 323,9                                      |                           | 323,9           |
| <b>Nettoomsättning</b>                                             | <b>362,4</b>            | <b>802,9</b>        | <b>143,4</b>          | <b>94,4</b>       | <b>168,6</b>            | <b>84,0</b>          | <b>323,9</b>                               |                           | <b>1 979,6</b>  |
| Kostnader fastighetsförvaltning                                    | -97,6                   | -286,4              | -46,9                 | -34,5             | -104,4                  | -33,9                |                                            |                           | -603,7          |
| Produktionskostnader                                               |                         |                     |                       |                   |                         |                      | -316,5                                     |                           | -316,5          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                              | <b>264,8</b>            | <b>516,5</b>        | <b>96,5</b>           | <b>59,9</b>       | <b>64,2</b>             | <b>50,1</b>          | <b>7,4</b>                                 |                           | <b>1 059,4</b>  |
| – varav bruttoresultat fastighets-<br>förvaltning (driftöverskott) | 264,8                   | 516,5               | 96,5                  | 59,9              | 64,2                    | 50,1                 |                                            |                           | 1 052,0         |
| – varav bruttoresultat projekt- och<br>entreprenadverksamhet       |                         |                     |                       |                   |                         |                      | 7,4                                        |                           | 7,4             |
| Central administration fastighets-<br>förvaltning                  |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | -49,2                     | -49,2           |
| Central administration projekt- och<br>entreprenadverksamhet       |                         |                     |                       |                   |                         |                      | -10,7                                      |                           | -10,7           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                             | <b>264,8</b>            | <b>516,5</b>        | <b>96,5</b>           | <b>59,9</b>       | <b>64,2</b>             | <b>50,1</b>          | <b>-3,3</b>                                | <b>-49,2</b>              | <b>999,5</b>    |
| – varav rörelseresultat fastighets-<br>förvaltning                 | 264,8                   | 516,5               | 96,5                  | 59,9              | 64,2                    | 50,1                 |                                            | -49,2                     | 1 002,8         |
| – varav rörelseresultat projekt- och<br>entreprenadverksamhet      |                         |                     |                       |                   |                         |                      | -3,3                                       |                           | -3,3            |
| Finansiella intäkter                                               |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | 6,6                       | 6,6             |
| Finansiella kostnader                                              |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | -338,7                    | -338,7          |
| <b>Resultat före värdeförändringar<br/>och skatt</b>               | <b>264,8</b>            | <b>516,5</b>        | <b>96,5</b>           | <b>59,9</b>       | <b>64,2</b>             | <b>50,1</b>          | <b>-3,3</b>                                | <b>-381,3</b>             | <b>667,4</b>    |
| Orealiserade värdeförändringar                                     | -81,3                   | -433,9              | 61,2                  | -21,3             | -0,2                    | -47,5                |                                            |                           | -523,0          |
| Realiserade värdeförändringar                                      |                         |                     |                       |                   |                         | 0,1                  |                                            |                           | 0,1             |
| Nedskrivning goodwill                                              |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | -51,7                     | -51,7           |
|                                                                    | -81,3                   | -433,9              | 61,2                  | -21,3             | -0,2                    | -47,4                |                                            | -51,7                     | -574,6          |
| Aktuell skatt                                                      |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | -77,4                     | -77,4           |
| Uppskjuten skatt                                                   |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | 171,5                     | 171,5           |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                        | <b>183,5</b>            | <b>82,6</b>         | <b>157,7</b>          | <b>38,6</b>       | <b>64,0</b>             | <b>2,7</b>           | <b>-3,3</b>                                | <b>-338,9</b>             | <b>186,9</b>    |
| <b>Investeringar per rörelsegren</b>                               |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            |                           |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                            | 45,2                    | 243,8               | 64,8                  | 52,3              | 662,7                   | 18,5                 |                                            |                           | 1 087,3         |
| Projekt- och entreprenadverksamhet                                 |                         |                     |                       |                   |                         |                      | 0,1                                        |                           | 0,1             |
|                                                                    | <b>45,2</b>             | <b>243,8</b>        | <b>64,8</b>           | <b>52,3</b>       | <b>662,7</b>            | <b>18,5</b>          | <b>0,1</b>                                 |                           | <b>1 087,4</b>  |
| <b>Tillgångar per rörelsegren</b>                                  |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            |                           |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                            | 4 672,5                 | 8 082,6             | 1 739,0               | 990,0             | 3 132,5                 |                      |                                            |                           | 18 616,6        |
| Projekt- och entreprenadverksamhet                                 |                         |                     |                       |                   |                         |                      | 58,6                                       |                           | 58,6            |
| Ej fördelade gemensamma tillgångar                                 |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | 1 157,0                   | 1 157,0         |
|                                                                    | <b>4 672,5</b>          | <b>8 082,6</b>      | <b>1 739,0</b>        | <b>990,0</b>      | <b>3 132,5</b>          |                      | <b>58,6</b>                                | <b>1 157,0</b>            | <b>19 832,2</b> |

## Segmentrapportering forts.

| 2008                                                               | Stockholms<br>innerstad | Övriga<br>Stockholm | Uppsala<br>Mälardalen | Övriga<br>Sverige | Projekt-<br>fastigheter | Sålda<br>fastigheter | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamhet | Ej<br>fördelade<br>poster | Koncernen       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Hyresintäkter                                                      | 315,7                   | 701,2               | 138,8                 | 157,6             | 175,4                   | 10,9                 |                                            |                           | 1 499,6         |
| Projekt- och entreprenadsättning                                   |                         |                     |                       |                   |                         |                      | 355,1                                      |                           | 355,1           |
| <b>Nettoomsättning</b>                                             | <b>315,7</b>            | <b>701,2</b>        | <b>138,8</b>          | <b>157,6</b>      | <b>175,4</b>            | <b>10,9</b>          | <b>355,1</b>                               |                           | <b>1 854,7</b>  |
| Kostnader fastighetsförvaltning                                    | -88,0                   | -251,8              | -51,1                 | -54,4             | -110,0                  | -9,4                 |                                            |                           | -564,6          |
| Produktionskostnader                                               |                         |                     |                       |                   |                         |                      | -343,8                                     |                           | -343,8          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                              | <b>227,7</b>            | <b>449,4</b>        | <b>87,7</b>           | <b>103,3</b>      | <b>65,3</b>             | <b>1,5</b>           | <b>11,3</b>                                |                           | <b>946,3</b>    |
| - varav bruttoresultat fastighets-<br>förvaltning (driftöverskott) | 227,7                   | 449,4               | 87,7                  | 103,3             | 65,3                    | 1,5                  |                                            |                           | 934,9           |
| - varav bruttoresultat projekt- och<br>entreprenadverksamhet       |                         |                     |                       |                   |                         |                      | 11,3                                       |                           | 11,3            |
| Central administration fastighets-<br>förvaltning                  |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | -47,7                     | -47,7           |
| Central administration projekt- och<br>entreprenadverksamhet       |                         |                     |                       |                   |                         |                      | -14,2                                      |                           | -14,2           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                             | <b>227,7</b>            | <b>449,4</b>        | <b>87,7</b>           | <b>103,3</b>      | <b>65,3</b>             | <b>1,5</b>           | <b>-2,9</b>                                | <b>-47,7</b>              | <b>884,3</b>    |
| - varav rörelseresultat fastighets-<br>förvaltning                 | 227,7                   | 449,4               | 87,7                  | 103,3             | 65,3                    | 1,5                  |                                            | -47,7                     | 887,2           |
| - varav rörelseresultat projekt- och<br>entreprenadverksamhet      |                         |                     |                       |                   |                         |                      | -2,9                                       |                           | -2,9            |
| Finansiella intäkter                                               |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | 21,2                      | 21,2            |
| Finansiella kostnader                                              |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | -368,3                    | -368,3          |
|                                                                    |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | <b>-347,1</b>             | <b>-347,1</b>   |
| <b>Resultat före värdeförändringar<br/>och skatt</b>               | <b>227,7</b>            | <b>449,4</b>        | <b>87,7</b>           | <b>103,3</b>      | <b>65,3</b>             | <b>1,5</b>           | <b>-2,9</b>                                | <b>-394,8</b>             | <b>537,2</b>    |
| Orealiserade värdeförändringar                                     | -221,8                  | -370,5              | -2,7                  | -209,2            | -398,0                  |                      |                                            |                           | -1 202,1        |
| Realiserade värdeförändringar                                      |                         |                     |                       |                   |                         | -21,6                |                                            |                           | -21,6           |
| Nedskrivning goodwill                                              |                         |                     |                       |                   |                         | -0,8                 |                                            | -25,4                     | -26,2           |
|                                                                    | -221,8                  | -370,5              | -2,7                  | -209,2            | -398,0                  | -22,4                |                                            | -25,4                     | -1 249,9        |
| Aktuell skatt                                                      |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | -72,9                     | -72,9           |
| Uppskjuten skatt                                                   |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | 383,2                     | 383,2           |
| <b>Årets resultat</b>                                              | <b>5,9</b>              | <b>79,0</b>         | <b>85,0</b>           | <b>-105,9</b>     | <b>-332,6</b>           | <b>-20,9</b>         | <b>-2,9</b>                                | <b>-110,0</b>             | <b>-402,4</b>   |
| <b>Investeringar per rörelsegrän</b>                               |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            |                           |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                            | 61,5                    | 565,7               | 180,4                 | 20,8              | 394,8                   |                      |                                            |                           | 1 223,2         |
| Projekt- och entreprenadverksamhet                                 |                         |                     |                       |                   |                         |                      | 0,3                                        |                           | 0,3             |
|                                                                    | <b>61,5</b>             | <b>565,7</b>        | <b>180,4</b>          | <b>20,8</b>       |                         |                      | <b>0,3</b>                                 |                           | <b>1 223,5</b>  |
| <b>Tillgångar per rörelsegrän</b>                                  |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            |                           |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                            | 4 708,0                 | 8 368,7             | 1 961,0               | 1 507,0           | 2 514,0                 |                      |                                            |                           | 19 058,7        |
| Projekt- och entreprenadverksamhet                                 |                         |                     |                       |                   |                         |                      | 55,5                                       |                           | 55,5            |
| Ej fördelade gemensamma tillgångar                                 |                         |                     |                       |                   |                         |                      |                                            | 1 010,8                   | 1 010,8         |
|                                                                    | <b>4 708,0</b>          | <b>8 368,7</b>      | <b>1 961,0</b>        | <b>1 507,0</b>    | <b>2 514,0</b>          |                      | <b>55,5</b>                                | <b>1 010,8</b>            | <b>20 125,0</b> |



## Koncernens balansräkningar i sammandrag

| Belopp i mkr                          | 2009-12-31      | 2008-12-31      | 2009-09-30      | 2008-09-30      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                 |                 |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter m m           | 18 616,6        | 19 058,7        | 18 481,0        | 18 961,8        |
| Pågående nybyggnader                  | -               | -               | -               | 208,6           |
| Materiella anläggningstillgångar      | 9,1             | 13,9            | 9,7             | 13,5            |
| Goodwill                              | 406,7           | 458,3           | 408,5           | 483,7           |
| Övriga anläggningstillgångar          | 143,2           | 0,9             | 143,2           | 8,2             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>19 175,6</b> | <b>19 531,8</b> | <b>19 042,4</b> | <b>19 675,8</b> |
| Omsättningstillgångar                 | 424,0           | 414,8           | 512,4           | 419,9           |
| Likvida medel                         | 232,6           | 178,4           | 768,9           | 244,4           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>656,6</b>    | <b>593,2</b>    | <b>1 281,3</b>  | <b>664,3</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>19 832,2</b> | <b>20 125,0</b> | <b>20 323,7</b> | <b>20 340,1</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                 |                 |                 |                 |
| Eget kapital                          | 8 415,6         | 8 495,8         | 8 422,9         | 8 817,6         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 2 046,1         | 2 220,0         | 2 074,8         | 2 451,2         |
| Långfristig skuld till kreditinstitut | 6 444,1         | 6 676,5         | 6 510,4         | 6 220,1         |
| Övriga långfristiga skulder           | 17,2            | 10,4            | 8,5             | 11,1            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>8 507,4</b>  | <b>8 906,9</b>  | <b>8 593,7</b>  | <b>8 682,4</b>  |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut | 2 047,7         | 1 674,9         | 2 292,6         | 1 616,8         |
| Övriga kortfristiga skulder           | 861,5           | 1 047,5         | 1 014,5         | 1 223,3         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>2 909,2</b>  | <b>2 722,4</b>  | <b>3 307,1</b>  | <b>2 840,1</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>19 832,2</b> | <b>20 125,0</b> | <b>20 323,7</b> | <b>20 340,1</b> |

## Förändring i eget kapital

| Hänförligt till moderbolagets aktieägare    |              |                                  |                       |                           |                                                       |                        |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Belopp i mkr                                | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Säkrings-<br>reserver | Balanserade<br>vinstmedel | Balanserade<br>vinstmedel<br>inkl. totalt<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2008</b>   | <b>333,0</b> | <b>3 959,7</b>                   | <b>30,2</b>           | <b>4 936,5</b>            | <b>4 966,7</b>                                        | <b>9 259,4</b>         |
| Förändring i eget kapital 2008              |              |                                  |                       |                           |                                                       |                        |
| Summa totalresultat för perioden            |              |                                  |                       |                           |                                                       |                        |
| 1 januari–31 december                       | -            | -                                | -97,2                 | -402,4                    | -499,6                                                | -499,6                 |
| Utdelning                                   | -            | -                                | -                     | -260,3                    | -260,3                                                | -260,3                 |
| Omklassificering                            | -            | -                                | -                     | -3,8                      | -3,8                                                  | -3,8                   |
| Incitamentsprogram                          | -            | 0,1                              | -                     | -                         | -                                                     | 0,1                    |
| <b>Utgående balans per 31 december 2008</b> | <b>333,0</b> | <b>3 959,8</b>                   | <b>-67,0</b>          | <b>4 270,0</b>            | <b>4 203,0</b>                                        | <b>8 495,8</b>         |
| <b>Förändring i eget kapital 2009</b>       |              |                                  |                       |                           |                                                       |                        |
| Summa totalresultat för perioden            |              |                                  |                       |                           |                                                       |                        |
| 1 januari–31 december                       | -            | -                                | -6,8                  | 186,9                     | 180,1                                                 | 180,1                  |
| Utdelning                                   | -            | -                                | -                     | -260,3                    | -260,3                                                | -260,3                 |
| Incitamentsprogram                          | -            | 0,0                              | -                     | -                         | -                                                     | 0,0                    |
| <b>Utgående balans per 31 december 2009</b> | <b>333,0</b> | <b>3 959,8</b>                   | <b>-73,8</b>          | <b>4 196,6</b>            | <b>4 122,8</b>                                        | <b>8 415,6</b>         |

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 828). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 B-aktier (3 063 908). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

## Koncernens kassaflödesanalyser

| Belopp i mkr                                                                        | 2009<br>1/1–31/12 | 2008<br>1/1–31/12 | 2009<br>1/10–31/12 | 2008<br>1/10–31/12 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |                    |                    |
| Resultat före skatt                                                                 | 92,8              | -712,7            | -25,7              | -426,9             |
| Återföring av- och nedskrivningar                                                   | 55,8              | 30,2              | 2,7                | 27,3               |
| Återföring resultat fastighetsförsäljning                                           | -0,1              | 21,6              | -0,6               | 16,9               |
| Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter                                  | 523,0             | 1 202,1           | 191,8              | 511,2              |
| Betald skatt                                                                        | -197,9            | -35,1             | -25,8              | -8,1               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>473,6</b>      | <b>506,2</b>      | <b>142,4</b>       | <b>120,4</b>       |
| Nettoförändring av rörelsekapital                                                   | 134,0             | 86,3              | 36,9               | -17,0              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>607,6</b>      | <b>592,5</b>      | <b>179,3</b>       | <b>103,4</b>       |
| <b>INVESTERINGVERKSAMHETEN</b>                                                      |                   |                   |                    |                    |
| Förvärv av fastigheter <sup>3)</sup>                                                | -65,0             | -641,3            | -65,0              | -320,5             |
| Om- och nybyggnad av fastigheter                                                    | -1 242,9          | -1 207,9          | -368,0             | -366,8             |
| Försäljning av fastigheter <sup>1)</sup>                                            | 868,6             | 751,6             | 18,1               | 0,0                |
| Övriga investeringar                                                                | 5,8               | 6,1               | 8,6                | 13,0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-433,5</b>     | <b>-1 091,5</b>   | <b>-406,3</b>      | <b>-674,3</b>      |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                   |                   |                    |                    |
| Utbetald utdelning                                                                  | -260,3            | -260,3            | -                  | -                  |
| Incitamentsprogram                                                                  | 0,0               | 0,1               | 0,0                | 0,1                |
| Förändring räntebärande skulder                                                     | 140,4             | 845,0             | -309,4             | 504,9              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-119,9</b>     | <b>584,8</b>      | <b>-309,4</b>      | <b>505,0</b>       |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>54,2</b>       | <b>85,7</b>       | <b>-536,4</b>      | <b>-65,9</b>       |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>178,4</b>      | <b>92,6</b>       | <b>768,9</b>       | <b>244,3</b>       |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>232,6</b>      | <b>178,4</b>      | <b>232,6</b>       | <b>178,4</b>       |

## Bokslutskommentarer och nothänvisningar

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisning har tillämpats.

Segmentrapporteringen är redovisad enligt IFRS 8. Rapporteringen av de externa verksamhetsgrenarna presenteras på samma sätt som den interna informationen som går till högste operative beslutsfattaren. Atrium Ljungberg förtidstillämpade rekommendationen i årsredovisningen 2008.

Atrium Ljungberg tillämpar IAS 1 från 1 januari 2009. Alla intäkter och kostnader presenteras i en utökad resultaträkning, vilken innehåller poster som tidigare redovisats direkt mot eget kapital. Standarden föreskriver att alla icke ägartransaktioner ska presenteras i resultaträkningen. En följd av den nya uppställningen är också att rapporten över förändringar i eget kapital har ändrats.

Ikraftträdandet av IAS 23 Lånekostnader, från 1 januari 2009, har inte inneburit någon ändrad redovisning för bolaget då man redan sedan tidigare har aktiverat räntekostnader hänförliga till pågående byggprojekt.

Förvaltningsfastigheter under uppförande har värderats enligt IAS 40 IPUC. Fastigheterna har kassaflödesvärderats med avdrag för kvarstående investering.

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

- 1) I tredje kvartalet 2009 såldes sju handelsfastigheter med tillträde 1 september 2009. I fjärde kvartalet 2009 såldes en kontorsfastighet med tillträde 22 december. Under 2008 avyttrades fastigheten Holland 25 i Helsingborg. Ett flertal fastigheter som såldes 2007 tillträdades av köparna under första kvartalet 2008.
- 2) Till följd av fastighetsförsäljningar samt förändring av bolagsskatt till 26,3 procent har goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatteskuld skrivits ned under 2008. Nedskrivning av goodwill till följd av fastighetsförsäljningar 2009 uppgår till 51,7 mkr.
- 3) Avser slutlikvid för markförvärv 2007.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

## Moderbolagets resultaträkningar

|                                            | 2009           | 2008         |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|
| Belopp i mkr                               | 1/1-31/12      | 1/1-31/12    |
| Nettoomsättning                            | 324,9          | 519,5        |
| Kostnader för förvaltning och produktion   | -172,1         | -384,6       |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>152,8</b>   | <b>134,9</b> |
| Central administration och marknadsföring  | -47,9          | -39,1        |
| Resultat fastighetsförsäljning             | -              | -1,4         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>104,9</b>   | <b>94,4</b>  |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | 1 337,3        | 134,1        |
| Räntetäkter och liknande resultatposter    | 1,7            | 8,4          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -179,3         | -166,4       |
|                                            | <b>1 159,7</b> | <b>-23,9</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>1 264,6</b> | <b>70,5</b>  |
| Bokslutsdispositioner                      | 67,3           | -69,3        |
| Aktuell skatt                              | -24,0          | 15,6         |
| Uppskjuten skatt                           | -26,5          | -1,5         |
|                                            | -50,5          | 14,1         |
| <b>Resultat efter skatt</b>                | <b>1 281,4</b> | <b>15,2</b>  |

## Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

| Belopp i mkr                          | 2009-12-31      | 2008-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                 |                 |
| Materiella anläggningstillgångar      | 1 751,3         | 1 753,4         |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 5 711,7         | 5 524,4         |
| Kortfristiga fordringar               | 3 885,8         | 3 732,2         |
| Likvida medel                         | 170,9           | 112,1           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>11 519,7</b> | <b>11 122,1</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                 |                 |
| Eget kapital                          | 6 093,5         | 4 977,9         |
| Obeskattade reserver                  | 27,9            | 95,2            |
| Avsättningar                          | 188,8           | 164,7           |
| Skulder till kreditinstitut           | 4 289,2         | 3 977,3         |
| Övriga skulder                        | 920,3           | 1 906,9         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>11 519,7</b> | <b>11 122,1</b> |

## Utveckling hyresintäkter

|                                  | 2009<br>Utfall <sup>1)</sup> | 2010<br>Kv 1 <sup>2)</sup> | 2010<br>Kv 2 <sup>2)</sup> | 2010<br>Kv 3 <sup>2)</sup> | 2010<br>Kv 4 <sup>2)</sup> |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Stockholms innerstad             | 360                          | 351                        | 350                        | 344                        | 342                        |
| Övriga Stockholm                 | 794                          | 763                        | 759                        | 744                        | 743                        |
| Uppsala Mälardalen               | 143                          | 146                        | 145                        | 145                        | 145                        |
| Övriga Sverige                   | 94                           | 84                         | 84                         | 84                         | 84                         |
| Projektfastigheter <sup>2)</sup> | 168                          | 206                        | 207                        | 213                        | 234                        |
| Sålda fastigheter                | 81                           | -                          | -                          | -                          | -                          |
| <b>Totalt</b>                    | <b>1 640</b>                 | <b>1 550</b>               | <b>1 545</b>               | <b>1 530</b>               | <b>1 548</b>               |

<sup>1)</sup> Hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

<sup>2)</sup> Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

## Räntebindning

| Bindningstid    | Belopp<br>mkr | Andel<br>% | Medel-<br>ränta, % |
|-----------------|---------------|------------|--------------------|
| Rörligt         | 1 451         | 17         | 1,6                |
| 2010            | 1 640         | 19         | 4,2                |
| 2011            | 829           | 10         | 4,2                |
| 2012            | 1 767         | 21         | 4,0                |
| 2013            | 1 350         | 16         | 4,8                |
| 2014            | 1 055         | 12         | 4,3                |
| 2015 och senare | 400           | 5          | 3,7                |
| <b>Totalt</b>   | <b>8 492</b>  | <b>100</b> | <b>3,8</b>         |

## Uthyrningsgrad

| Kvartal 1 2010                   | Hyresvärde,<br>mkr | Hyreskontrakt <sup>1)</sup> ,<br>mkr | Uthyrningsgrad,<br>% |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Stockholms innerstad             | 365                | 351                                  | 96                   |
| Övriga Stockholm                 | 813                | 763                                  | 94                   |
| Uppsala Mälardalen               | 148                | 146                                  | 99                   |
| Övriga Sverige                   | 94                 | 84                                   | 89                   |
|                                  | <b>1 420</b>       | <b>1 343</b>                         | <b>95</b>            |
| Projektfastigheter <sup>2)</sup> | 245                | 206                                  | 84                   |
| <b>Totalt</b>                    | <b>1 665</b>       | <b>1 550</b>                         | <b>93</b>            |

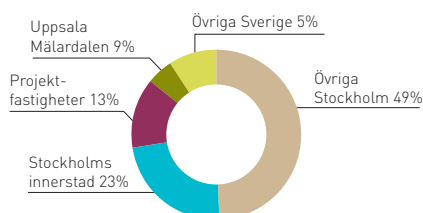
<sup>1)</sup> Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

<sup>2)</sup> Fastigheter med pågående om- eller tillbyggnad överstigande 50 Mkr som medfört tomställda ytor.

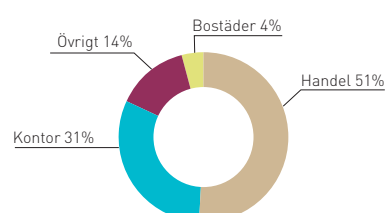
## Kapitalbindning

| Bindningstid    | Belopp<br>mkr | Andel<br>% |
|-----------------|---------------|------------|
| 2010            | 2 047         | 24         |
| 2011            | 1 431         | 17         |
| 2012            | 1 869         | 22         |
| 2013            | 1 350         | 16         |
| 2014            | 1 395         | 16         |
| 2015 och senare | 400           | 5          |
| <b>Totalt</b>   | <b>8 492</b>  | <b>100</b> |

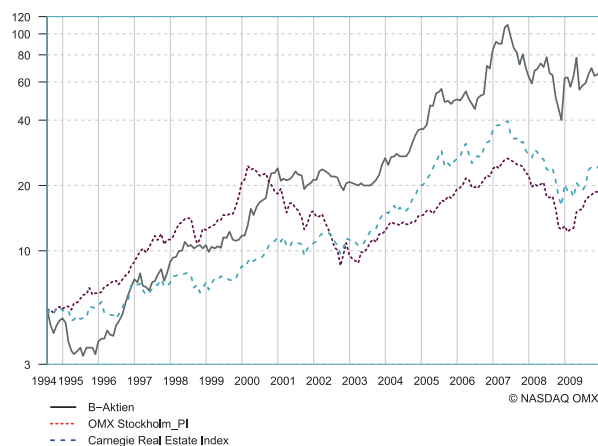
## Kontrakterad årshyra per segment



## Kontrakterad årshyra per lokalslag



## Atrium Ljungberg-aktien



## Nyckeltal <sup>1)</sup>

|                                                                                       | 2009<br>1/1–31/12 | 2008<br>1/1–31/12 | 2009<br>1/10–31/12 | 2008<br>1/10–31/12 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>NYCKELTAL</b>                                                                      |                   |                   |                    |                    |
| Uthyrningsgrad, %                                                                     | 93                | 94                | 93                 | 94                 |
| Soliditet, %                                                                          | 42,4              | 42,2              | 42,4               | 42,2               |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                                               | 1,0               | 1,0               | 1,0                | 1,0                |
| Belåningsgrad, %                                                                      | 45,6              | 43,8              | 45,6               | 43,8               |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                               | 3,0               | 2,5               | 3,1                | 2,2                |
| Avkastning på eget kapital, %                                                         | 2,2               | -4,5              | -0,1               | -10,8              |
| Avkastning på eget kapital, %, exkl. realiserade och orealiserade värdeförändringar   | 5,3               | 4,0               | 5,7                | 3,3                |
| Avkastning på totalt kapital, %                                                       | 2,2               | -1,7              | 1,1                | -6,3               |
| Avkastning på totalt kapital, %, exkl. realiserade och orealiserade värdeförändringar | 4,7               | 4,3               | 4,9                | 4,1                |
| Medelantal anställda                                                                  | 242               | 233               | 242                | 233                |
| Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %                                   | 3,8               | 4,7               | 3,8                | 4,7                |

## Data per aktie <sup>1)</sup>

|                                                                                        |         |         |         |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Belopp i kronor                                                                        |         |         |         |         |
| Resultat efter skatt                                                                   | 1,44    | -3,09   | -0,01   | -1,79   |
| Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt <sup>2)</sup>                     | 3,78    | 2,97    | 0,95    | 0,70    |
| Kassaflöde                                                                             | 4,67    | 4,55    | 1,38    | 0,79    |
| Eget kapital                                                                           | 64,66   | 65,27   | 64,66   | 65,27   |
| Börskurs                                                                               | 67,00   | 62,50   | 67,00   | 62,50   |
| Medelantalet utestående aktier, tusental                                               | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 |
| Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental <sup>3)</sup>                | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental <sup>4)</sup>                     | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 |
| Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental <sup>3) 4)</sup> | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 |

<sup>1)</sup> Definitioner av nyckeltal se sid 14.

<sup>2)</sup> Inklusiv 26,3 % skattebelastning.

<sup>3)</sup> Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31.

<sup>4)</sup> Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier.



## Definitioner

### **Aktiens direktavkastning**

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

### **Antal utestående aktier**

Antal registrerade aktier med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

### **Antal utestående aktier efter utspädning**

Antal utestående aktier efter utspädning beräknat enligt IAS 33. Utspädning uppstår vid optionsprogram då lösenkursen understiger aktuell börskurs.

### **Avkastning på eget kapital**

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **Avkastning på totalt kapital**

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### **Avrundningar**

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

### **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

### **Eget kapital per aktie**

Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier per 31 december.

### **Hyresvärde**

Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

### **Kassaflöde per aktie**

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal utestående aktier per 31 december.

### **Resultat före värdeförändringar**

Resultat före värdeförändringar, efter beräknad skatt, dividerat med antal utestående aktier.

### **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i procent av räntekostnader.

### **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i procent av redovisat eget kapital.

### **Soliditet**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

### **Utdelningsandel**

Utdelning per aktie i procent av resultat per aktie före värdeförändringar, efter beräknad skatt.

### **Uthyrningsgrad**

Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning.

### **Årets resultat per aktie**

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

## Flerårsöversikt

| Belopp i mkr                                                                              | 2009           | 2008           | 2007           | 2006           | 2005         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG</b>                                          |                |                |                |                |              |
| Hysesintäkter                                                                             | 1 665,7        | 1 499,6        | 1 512,7        | 669,5          | 424,7        |
| Projekt- och entreprenadomsättning                                                        | 323,9          | 355,1          | 337,7          | 309,7          | 269,7        |
| <b>Nettoomsättning</b>                                                                    | <b>1 979,6</b> | <b>1 854,7</b> | <b>1 850,4</b> | <b>979,1</b>   | <b>694,4</b> |
| Kostnader fastighetsförvaltning                                                           | -603,7         | -564,6         | -571,4         | -236,4         | -140,6       |
| Kostnader- projekt och entreprenadverksamhet                                              | -316,5         | -343,8         | -329,0         | -284,8         | -257,8       |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                                     | <b>1 059,4</b> | <b>946,3</b>   | <b>950,0</b>   | <b>457,9</b>   | <b>296,0</b> |
| – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)                             | 1 052,0        | 934,9          | 941,3          | 433,1          | 284,1        |
| – varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet                                 | 7,4            | 11,3           | 8,7            | 24,8           | 11,9         |
| Central administration fastighetsförvaltning                                              | -49,2          | -47,7          | -41,0          | -45,5          | -17,0        |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet                                 | -10,7          | -14,2          | -11,8          | -13,8          | -10,1        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                    | <b>999,5</b>   | <b>884,3</b>   | <b>897,2</b>   | <b>398,5</b>   | <b>268,9</b> |
| – varav rörelseresultat fastighetsförvaltningen                                           | 1 002,8        | 887,2          | 900,3          | 387,5          | 267,1        |
| – varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet                                | -3,3           | -2,9           | -3,1           | 11,0           | 1,8          |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                                    | -              | -              | 2,6            | -1,1           | 4,3          |
| Finansiella intäkter                                                                      | 6,6            | 21,2           | 14,7           | 5,5            | 3,4          |
| Finansiella kostnader                                                                     | -338,7         | -368,3         | -306,0         | -128,9         | -101,4       |
|                                                                                           | -332,1         | -347,1         | -288,7         | -124,4         | -93,7        |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                                                    | <b>667,4</b>   | <b>537,2</b>   | <b>608,5</b>   | <b>274,1</b>   | <b>175,2</b> |
| Orealiserade värdeförändringar                                                            | -523,0         | -1 202,1       | 1 286,7        | 1 881,0        | 415,0        |
| Realiserade värdeförändringar                                                             | 0,1            | -21,6          | 176,2          | -              | 13,3         |
| Nedskrivning goodwill                                                                     | -51,7          | -26,2          | -37,0          | -              | -            |
|                                                                                           | -574,6         | -1 249,9       | 1 425,9        | 1 881,0        | 428,3        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                | <b>92,8</b>    | <b>-712,7</b>  | <b>2034,4</b>  | <b>2155,1</b>  | <b>603,5</b> |
| Skatt på årets resultat                                                                   | 94,1           | 310,3          | -398,5         | -598,3         | -106,4       |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                                               | <b>186,9</b>   | <b>-402,4</b>  | <b>1 635,9</b> | <b>1 556,8</b> | <b>497,1</b> |
| <b>NYCKELTAL</b>                                                                          |                |                |                |                |              |
| Uthyrningsgrad, %                                                                         | 93             | 94             | 92             | 94             | 91           |
| Soliditet, %                                                                              | 42,4           | 42,2           | 45,5           | 43,3           | 42,0         |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                                                   | 1,0            | 1,0            | 0,8            | 0,7            | 1,0          |
| Belåningsgrad, %                                                                          | 45,6           | 43,8           | 39,8           | 33,4           | 43,2         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                                   | 3,0            | 2,5            | 3,0            | 3,1            | 2,7          |
| Avkastning på eget kapital, %                                                             | 2,2            | -4,5           | 19,2           | 31,3           | 24,1         |
| Avkastning på eget kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar   | 5,3            | 4,0            | 5,5            | 4,7            | 6,7          |
| Avkastning på totalt kapital, %                                                           | 2,2            | -1,7           | 12,4           | 19,6           | 13,9         |
| Avkastning på totalt kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar | 4,7            | 4,3            | 4,9            | 5,6            | 3,7          |
| Medelantal anställda                                                                      | 242            | 233            | 228            | 172            | 137          |
| Medelränta räntebärande skulder, % (periodens slut)                                       | 3,8            | 4,7            | 4,6            | 4,6            | 5,0          |
| <b>DATA PER AKTIE</b>                                                                     |                |                |                |                |              |
| Årets resultat                                                                            | 1,44           | -3,09          | 12,55          | 21,16          | 8,33         |
| Resultat före värdeförändringar, efter beräknad skatt                                     | 3,78           | 2,97           | 3,36           | 1,52           | 2,12         |
| Utdelning (2009 föreslagen)                                                               | 2,25           | 2,00           | 2,00           | 1,62           | 1,37         |
| Utdelningsandel, %                                                                        | 59,5           | 67,3           | 59,5           | 106,9          | 64,6         |
| Aktiens direktavkastning, %                                                               | 3,4            | 3,2            | 3,1            | 1,9            | 2,7          |
| Kassaflöde                                                                                | 4,67           | 4,55           | 3,64           | 4,58           | 2,50         |
| Eget kapital                                                                              | 64,66          | 65,27          | 71,14          | 59,97          | 37,55        |
| Börskurs 31 december                                                                      | 67,00          | 62,50          | 63,75          | 84,37          | 49,87        |
| Antal utestående aktier, tusental                                                         | 130 157        | 130 157        | 130 157        | 130 157        | 58 700       |
| Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental <sup>1)</sup>                     | 130 157        | 130 157        | 130 295        | 73 571         | 59 636       |

<sup>1)</sup> Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31



## Information från Atrium Ljungberg

Information till marknaden om Atrium Ljungbergs verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt för att skapa förtroende på marknaden för vårt företag och vårt varumärke.

Som börsnoterat bolag lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq OMX Stockholm.

Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden. Informationen finns också tillgänglig på vår webbplats.

Genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som våra kunder och samarbetspartners, informerar vi löpande om vår verksamhet, förändringar och aktuella händelser.

Till alla aktieägare distribueras en tryckt version av årsredovisning och delårsrapporter per post. De finns dessutom tillgängliga på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké finns översatta till engelska.

På webbplatsen finns möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ges även information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat.

# www.atriumljungberg.se

### RAPPORTTILLFÄLLEN

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Årsredovisning 2009    | vecka 11 2010 |
| Årsstämma              | 2010-04-08    |
| Rapport per 2010-03-31 | 2010-04-23    |
| Rapport per 2010-06-30 | 2010-07-09    |
| Rapport per 2010-09-30 | 2010-10-22    |



**ATRIUM LJUNGBERG**

#### **Atrium Ljungberg AB (publ)**

Box 4808, 116 93 Stockholm, besök: Medborgarplatsen 3, 11 tr

telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se, www.atriumljungberg.se

styrelsens säte: Stockholm, org.nr: 556175-7047